

TOELICHTING

Jos van Deurzen B.V., Keizersberg 24 in Elsendorp, heeft het college van B&W verzocht om medewerking te verlenen aan het oprichten van bedrijfsbebouwing op het perceel plaatselijk bekend Keizersberg 20 in Elsendorp, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie C, nummer 4452, 4393, 4391 en 3248.

Dit perceel maakt deel uit van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in 'Bedrijf' en daarmee de vorm van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak te veranderen, zoals opgenomen in artikel 31.12 van de planregels.

Aan artikel 31.12 zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. er is een concreet bouwplan.

Er zijn situatietekeningen van de uit te breiden en nieuw te bouwen bebouwing toegevoegd. Het gaat om tekeningen van een wasplaats, tankpark, productsilo's, meelsilo's, silo's, een luchtwasser en werkplaats. Uit deze tekeningen blijkt de situering en verschijningsvorm van de objecten. Uit het document betreffende de watertoets blijkt dat aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas wordt voldaan.

2. de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak hangt samen met een uitbreiding die op grond van artikel 30.11 is toegestaan. Naast de bebouwing dienen ook alle bouwwerken, verharding en voorziening in het bestemmingsvlak gelegen te zijn.

Hieronder wordt aangegeven hoe aan artikel 30.11 wordt voldaan.

3. een inrichtingsplan wijst uit dat de vormverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het beeldkwaliteitplan geeft aan dat de locatie is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt als jonge ontginning. Het beplantingsplan beschrijft en verbeeldt dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is. 0.4 hectare van het bouwblok wordt aangewend voor erfbeplanting, dit komt overeen met 20%.

Aan artikel 30.11 worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het met maximaal 25% uitbreiden van de oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven.

De totale uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is niet groter dan 25%, namelijk een uitbreiding van 1600 m². Het bestaande bouwblok bedraagt 1.4228 hectare. Het nieuwe bouwblok bedraagt 1.888 hectare. De vergroting hangt samen met de uitbreiding van bedrijfsbebouwing en de aanleg van beplanting.

2. bij het bepalen van de oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt de bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijbouwen niet in aanmerking genomen.

Bij de berekening van de 1600 m² zijn geen bedrijfswoning en bijbehorende aan- en bijbouwen in aanmerking genomen.

3. uit een inrichtingsplan blijkt dat de uitbreiding past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteit-
Het beeldkwaliteitplan geeft aan dat de locatie is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt als jonge ontginning. Het beplantingsplan beschrijft en verbeeldt dat de vergroting past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is. 0.4 hectare van het bouwblok wordt aangewend voor erfbeplanting, dit komt overeen met 20%.

4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

In de nabijheid van het bedrijf zijn een burgerwoning en een intensieve veehouderij gevestigd. Deze aanpassing van het bouwlok leidt ruimtelijk niet tot aantasting van belangen. In de te verlenen omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met de belangen van omwonenden op het gebied van milieufactoren.

5. buitenopslag is niet toegestaan.

Het plan bevat geen voorzieningen voor buitenopslag.

6. parkeren, laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

Binnen het plan is voldoende ruimte op parkeren, laden en lossen op eigen terrein te laten plaatsvinden.

7. reclameaanduidingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding.

Het plan voorziet niet in het aanbrengen van reclameaanduidingen.

8. de capaciteit van de ontsluitingsweg dient voldoende te zijn.

De Keizersberg is een van de wegen die in het kader van de Reconstructie van de zandgronden is heringericht. Dat wil zeggen dat hij verbreed is en opnieuw geasfalteerd is. Op deze manier is hij geschikt gemaakt voor het verkeer in het landbouwontwikkelingsgebied.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Linssen CS advocaten
J.J.J. de Rooij
Postbus 246
5000 AE Tilburg

Onderwerp:
Zienswijzen

Uw brief, ontvangen op:
15 februari 2011

Uw kenmerk:
602050825

Ons kenmerk:
RO/B&A/BvV/224429

Bijlage(n):

Gemert : **18 februari 2011**

Verzonden:

Beste meneer de Rooij,

Op 18 februari ontvingen wij de door u, namens Veetransportbedrijf W. Slegers BV en de heer W. Slegers, ingediende zienswijze tegen het ontwerpbesluit wijzigingsplan Keizersberg 20, Elsendorp. In deze brief geven wij u aan hoe wij met deze zienswijze zijn omgegaan.

Ontvankelijkheid

Het plan ligt vanaf 10 januari 2011 voor zes weken ter inzage. De zienswijze is op 15 februari via post ingekomen en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

U bent van mening dat geen sprake is van een concreet bouwplan. U constateert dat een concreet bouwplan moet voorzien in situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding, en dat dit wel een vereiste is voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure en concludeert dat de betreffende stukken niet bij het ontwerpbesluit gevoegd zijn.

U geeft aan dat op grond van artikel 30.11 van het bestemmingsplan een inrichtingsplan benodigd is voor de uitbreiding van een bedrijf waaruit blijkt dat de uitbreiding past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. U concludeert dat niet blijkt dat zo'n plan is toegevoegd aan het ontwerpbesluit en dat dus niet blijkt dat de uitbreiding past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Dit blijkt ook niet uit een toelichting of het ontwerpbesluit.

Op grond van artikel 30.11 van het bestemmingsplan mag geen onevenredige aantasting van belangen plaatsvinden. U geeft aan dat een beplantingsplan is overlegd, maar dat daaruit niet blijkt dat de groene erfinrichting minimaal 20% van het bestemmingsvlak behelst. Ook wordt nergens vermeld wat de bestaande en gewenste oppervlakte van het bestemmingsvlak zijn. Hierover is niets bepaald in het ontwerpbesluit of in een toelichting.

U geeft aan dat, een toelichting, en daarmee een deugdelijke en daadkrachtige motivering mist. Het ontwerpbesluit kan om deze redenen, volgens u geen stand houden.

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500
Fax
(0492) 366 325

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Bankrekening
28.50.02.708
Postbankrekening
10.69.661



Wilt u digitaal zaken doen met de gemeente?
Kijk op www.gemert-bakel.nl en klik op Digitaal Loket.

Beantwoording

Aan het ontwerpbesluit zijn wel degelijk situatietekeningen van de uit te breiden en nieuw te bouwen bebouwing gevoegd. Het gaat om tekeningen van een wasplaats, tankpark, productsilo's, meelsilo's, silo's, een luchtwasser en werkplaats. Uit deze tekeningen blijkt de situering en verschijningsvorm van de objecten. Ook het document 'watertoets' is toegevoegd, waarmee wordt voorzien in het aspect 'waterhuishouding' bij de bouwplannen. Het document 'beplantingsplan' voorziet in de erfbeplanting bij de bouwplannen.

Een inrichtingsplan kan gelijk worden gesteld met een beplantingsplan. Het beplantingsplan toont aan dat de uitbreiding past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en dat wordt voldaan aan de 20%-eis. De conclusie dat in de toelichting niet wordt gemotiveerd dat geen onevenredige aantasting van belangen plaatsvindt, en dat niet is weergegeven wat de bestaande en gewenste oppervlakte van het bestemmingsvlak zijn, is correct.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Er zal een toelichting aan het besluit worden toegevoegd waaruit blijkt dat geen belangen van omwonenden worden geschaad en het plan past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Ook zal de bestaande en gewenste oppervlakte van het bestemmingsvlak beschreven worden.

Vervolg

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening het wijzigingsplan "Keizersberg 20" nu vastgesteld. Het besluit ligt met ingang van 20 maart 2011 voor iedereen gedurende zes weken in het gemeentehuis, Ridderplein 1 in Gemert ter inzage. Tevens is het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging tegen het besluit beroep instellen bij de Raad van State.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Dit besluit treedt onmiddellijk na deze bekendmaking in werking. Bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak kan een voorlopige voorziening (schorsing) worden gevraagd.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Dan kunt u met mij contact opnemen. Ik ben bereikbaar op het telefoonnummer (0492) 378 948 of stuur een e-mail naar bert.vanvijfeijken@gemert-bakel.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,



B.H.P.J. van Vijfeijken
medewerker Beleid en Advies